

Leitlinien zur Eindämmung des Flächenverbrauchs

Absolutes Sparen

- Reduzierung neuer Baugebiete in Anzahl und Größe
- Mobilisierung von Bauflächen im Bestand
- Altbauten umnutzen/reaktivieren
- Baulücken schließen (Priorität: innen vor außen)

Qualitatives Sparen

- Hohe Ausnutzung der Flächen, Verdichtetes Bauen an städtebaulich sinnvollen Standorten
- Hohe Grundflächenzahl (%-Anteil der bebaut werden darf), kleine Grundstücke
- Vorgaben bzgl. der Art der Bebauung machen (Reihenhäuser, Kettenhäuser, Mehrfamilienhäuser, Hausgruppen). Gemeinde muss dafür im Besitz der Grundstücke sein.
- Konzeptvergabe durchführen (Ausschreiben der Bebauungskonzeption nach Vorgaben der Gemeinde, „der Beste gewinnt“)
- Mehrfamilienhäuser bauen, auch in Form von Baugemeinschaften
- Kettenbauweise, Reihenhäuser bauen (siehe Bilder)
- Mehrgenerationenwohnen anstreben
- Ausgleichsflächen schaffen (trotz §13b)
 - Ausgleich direkt am Siedlungsrand
 - Gestaltung wichtiger als reiner Flächenausgleich
 - Ausgleich auch auf privater Fläche
- Vermeiden von Schotterbeeten
 - Über den Bebauungsplan regeln („vegetativ gärtnerisch zu gestalten“)
- Beachten der Problematik der Stellplatzzahlen (je höher verdichtet desto mehr Stellplätze)
- Flächenverdichtung durch mehrstöckiges Bauen in Gewerbegebieten
- Baulücken schließen (innen vor außen)
- Leerstände ausfindig machen
 - offen und kreativ mit den Eigentümern Nutzungskonzepte entwickeln
 - Gemeinde könnte als Mieter/Zwischenmieter statt Verkauf auftreten
- Grundbesitzern, die im Innenbereich nicht verkaufen wollen, Alternativen anbieten wie z.B. Sicherheit in Form von Beteiligungen an den/der neuen Immobilie(n).
- Gewerbegebiete interkommunal planen und umsetzen

Sparen durch Quartierumbau – Umbau Bestand

- Bebauungspläne von bestehenden Quartieren prüfen
 - Prüfen, wie viele Wohneinheiten zulässig sind
 - Prüfen, ob Aufstocken oder Anbauen möglich ist
 - Prüfen, ob der Umbau zu einem Mehrparteienhaus zulässig ist
 - Prüfen, ob es vermietbare Anteile gibt
 - Schaffung einer Wohneinheit für eine Pflegekraft erlauben
- Vertrauensvolle und unabhängige Beratung und Unterstützung bei der Umsetzung für Altbausanierung anbieten
- Nicht genutzte Ökonomieteile als Wohnraum nutzbar machen (Scheunen)

- Aufstocken von gewerblichen Flachbauten statt Neubau (ggf. auch für Wohnungen)
- Bereits versiegelte Flächen umnutzen
- Mehrgenerationenwohnen ermöglichen
- Berücksichtigung der Alterspyramide eines Ortes bei der Bedarfsplanung
 - Angebote schaffen für +/- 60-Jährige, damit diese Leerstände in Häusern freimachen können
- Verschiedene Formen von Seniorenwohnen in Betracht ziehen

Bewusstsein schaffen und Zukunftsanforderungen berücksichtigen

- Beispiele suchen und besuchen (siehe Kapitel Umsetzung)
- Gemeindeübergreifend planen unter Berücksichtigung der Leitlinien (im GVV)
- Fachleute einbinden (Gemeinden, Städteplaner, Architekten, Bauherren/Investoren, ...)
- Sich mit künftigen Wohnanforderungen beschäftigen („Soziales Dorf“)
- Altersgerechtes Wohnen zukünftig stärker vorsehen und in der Öffentlichkeit vorstellen
 - Traditionelle Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnungen umbauen (Pflegekraft oder junge Familien zur Unterstützung)
 - Betreutes Wohnen ermöglichen
- Mehrgenerationenwohnen, Mehrparteienwohnen mit gemeinsamem Gartenanteil und Gemeinschaftsräumen (Beispiel Egeria-Areal Tübingen)

Maßnahmen zur Umsetzung der Leitlinien

- Anlassbezogen sollen die Leitlinien vor Planungen und Beschlüssen zum Flächenverbrauch in den Gremien (Verbandsversammlung, Gemeinderatssitzungen nochmals vorgestellt werden.
- Kommunen und Verwaltungsverband (Verbandsversammlung) übernehmen Steuerungsfunktionen.
- Gründen einer Wohnbaugesellschaft im GVV für die verbandsübergreifende Planung und Umsetzung von Bauvorhaben (Beispiel Kommunale Wohnbau Hattenhofen).
- Flächenplanung und Kommunikation professionalisieren durch Installieren eines kommunalen Flächenmanagers auf Verbandsebene mit Hilfe des Förderprogramms „Flächengewinnen durch Innenentwicklung“.
- Sensibilisierung von Grundstückseigentümern, Eigenheimbesitzern, Bauwilligen mit Hilfe der Leitlinien durchführen.
- Exkursionen durchführen zu guten Beispielen für dichtes Wohnen und sparsamen Umgang mit Ressourcen, z.B. Wasser. Aufarbeiten der Eindrücke in den Gremien (Gemeinderat, GVV-Versammlung, Klausuren mit Fachleuten). Prüfen der Übertragbarkeit für das Verbandsgebiet.
- Projekte mit Architektur-/Städtebaustudenten zusammen entwickeln, z.B. für ein bestimmtes Gebiet Möglichkeiten für flächensparendes Bauen bzw. kreative Nachnutzung aufzuzeigen.
- Unabhängige Bauherrenberatung anbieten. Die Beratung sollte gezielt den Bedarf und die Wünsche abdecken. Qualität der Beratung sollte vor Quantität stehen.

Verantwortliche Mitglieder Arbeitsgruppe:

- Ursula Bader
- Walter Bader
- Hans Hohlbauch
- Hans Ley
- Wolfgang Liebrich.

Unterstützung durch

- Kathrin Weiner, Gruppe für ökologische Gutachten, Landschaftsarchitektin
- Thomas Sippel, Netzwerk für Planung und Kommunikation Sippel | Buff
Stadtplaner, Landschaftsarchitekt, Landschaftsplaner

Projektverantwortlicher Bürgermeister

- Daniel Kohl